



## COMISIÓN DE USO DE SUELO EJE TERRITORIAL

Informe Nro. IC-O-CUS-2021-078

### 1. OBJETO:

El presente instrumento tiene por objeto poner en conocimiento del señor Alcalde y del Concejo Metropolitano de Quito, el informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, respecto al proyecto de *"ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL LIBRO IV DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1 DEL USO DEL SUELO, TÍTULO, II DE LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"*, para lo cual presentamos el siguiente análisis:

### 2. ANTECEDENTES:

2.1. El Concejo Metropolitano de Quito en sesión No. 185, ordinaria del Concejo Metropolitano de Quito, efectuada el 16 de noviembre de 2021, conoció en primer debate el proyecto de *"ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL LIBRO IV DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1 DEL USO DEL SUELO, TÍTULO, II DE LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO"*.

2.2. Por disposición de la Abg. Mónica Sandoval, presidenta de la Comisión de Uso de Suelo, la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito convocó a la sesión ordinaria Nro. 119, en la que se incluyó el *"Conocimiento de las observaciones formuladas durante el primer debate del proyecto de Ordenanza Metropolitana Reformativa del Libro IV del Eje Territorial, Libro IV.1. del Uso del Suelo, Título II de la Regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito, provenientes de errores de cálculo o de medidas, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito"; y resolución al respecto"*.

2.3. En la sesión ordinaria Nro. 119, de 22 de noviembre de 2021, la Comisión de Uso de Suelo conoció y analizó las observaciones formuladas durante el primer debate del proyecto de ordenanza en referencia.

Secretaría General del  
**CONCEJO**



### 3. INFORMES TÉCNICOS Y LEGALES:

3.1.- Mediante oficio Nro. STHV-2021-0243-O de 16 de marzo de 2021, el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite los informes técnico y legal que señalan:

#### Informe técnico Nro. GADDMO-STHV-DMC-USIGC-2021-001

#### (...) 4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

##### CONCLUSIONES

*El presente proyecto de ordenanza ha sido socializado y discutido en dos talleres intensivos ante actores relevantes dentro del proceso integral de regularización: el 17 de febrero de 2021 ante las Entidades Colaboradoras (CAE, Desintecsa); y el 19 de febrero de 2021, ante los representantes de los gremios de la construcción: Colegio de Arquitectos de Pichincha, Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha, Constructores Positivos y la Academia. En estos eventos se recabaron las observaciones y precisiones del caso, mejorando íntegramente la propuesta inicialmente planteada por la Dirección Metropolitana de Catastro.*

*El presente proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA DEL LIBRO IV DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1 DEL USO DEL SUELO, TITULO II DE LA REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS, parte de preceptos técnicamente aceptados a nivel nacional e internacional y mejorará la gestión institucional metropolitana para los procesos de regularización de excedentes y diferencias de áreas, razón por la cual, es técnicamente factible ponerla a consideración del Concejo Metropolitano para su discusión y debate.*

##### RECOMENDACIÓN

*En base a lo expuesto en las conclusiones y considerando el objetivo para hacer más eficiente la gestión catastral referente, se recomienda poner a consideración del Concejo Metropolitano el proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA DEL LIBRO IV DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1 DEL USO DEL SUELO, TITULO II DE LA REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS para su discusión, debate y promulgación correspondiente".*

#### Informe legal Nro. 001-UAL-DMC-STHV:

Secretaría General del  
**CONCEJO**



#### (...) 4. CONCLUSIONES

*En base a lo detallado en líneas anteriores se colige que es obligación de la Dirección Metropolitana de Catastro formar, conservar y actualizar el catastro de los bienes inmuebles del Distrito Metropolitano de Quito, brindando a los ciudadanos información actualizada y completa sobre los bienes inmuebles catastrados. En base a los estudios técnicos de la Dirección Metropolitana de Catastro, que se añaden en el informe técnico respectivo, se ha visto la necesidad de reformar la normativa municipal referente al régimen administrativo de la regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural en el Distrito Metropolitano de Quito (LIBRO IV.1- TÍTULO II), cuyo objetivo principal es mejorar los procesos regulatorios dando mayor fluidez y agilidad a los trámites presentados por los contribuyentes, tomando en consideración que justamente este tipo de trámites son los que tienen mayor demanda dentro de la gestión catastral. Con esta reformatoria se busca otorgar mayor seguridad jurídica a los contribuyentes, estableciendo un régimen administrativo expedito para regularizar excedentes o diferencias de superficie de terreno urbano rural de propiedad privada o pública en el Distrito Metropolitano de Quito, con la finalidad de facilitar el camino a los administrados interesados en regularizar las superficies de sus lotes.*

#### 4. RECOMENDACIONES

*En base a todo lo expuesto se recomienda se elabore el proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA DEL LIBRO IV DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1 DEL USO DEL SUELO, TÍTULO II DE LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS, para que, con los informes respectivos sea enviado a las autoridades y Comisión respectiva competentes para su iniciativa e impulso, para comenzar con el proceso de aprobación respectiva en el Concejo Metropolitano de Quito”.*

3.2.- Mediante oficio Nro. STHV-2021-0669-O de 26 de junio de 2021, el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, remite los siguientes informes: Informe Técnico Nro. GADDMQ STHV DMC UGC 2021 001 e Informe técnico ampliado Nro. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2021-002, que señalan:

**Informe técnico ampliado Nro. GADDMQ-STHV-DMC-USIGC-2021-002:**

#### “(...) CONCLUSIONES

*El presente proyecto de ordenanza ha sido socializado y discutido en dos talleres intensivos ante actores relevantes dentro del proceso integral de regularización: el 17 de*



febrero de 2021 ante las Entidades Colaboradoras (CAE, Desintecsa); y el 19 de febrero de 2021, ante los representantes de los gremios de la construcción: Colegio de Arquitectos de Pichincha, Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha, Constructores Positivos y la Academia. En estos eventos se recabaron las observaciones y precisiones del caso, mejorando íntegramente la propuesta inicialmente planteada por la Dirección Metropolitana de Catastro.

El proceso de regularización de áreas, cuya mejora se está planteando en la presente propuesta normativa, es un requisito previo a cualquier proceso de regularización de edificaciones informales, e incluso, a cualquier proceso de habilitación del suelo y de construcciones previsto en el marco normativo nacional y metropolitano vigente.

El presente proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA DEL LIBRO IV DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1 DEL USO DEL SUELO, TITULO II DE LA REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS, parte de preceptos técnicamente aceptados a nivel nacional e internacional y mejorará la gestión institucional metropolitana para los procesos de regularización de excedentes y diferencias de áreas, razón por la cual, es técnicamente factible ponerla a consideración del Concejo Metropolitano para su discusión y debate.

### RECOMENDACIÓN

En base a lo expuesto en las conclusiones y considerando el objetivo para hacer más eficiente la gestión catastral referente, se recomienda poner a consideración del Concejo Metropolitano el proyecto de ORDENANZA REFORMATORIA DEL LIBRO IV DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1 DEL USO DEL SUELO, TITULO II DE LA REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS para su discusión, debate y promulgación correspondiente".

3.3.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-2603-O de 02 de septiembre de 2021, la Abg. María Cristina Kronfle, Subprocuradora de Asesoría sobre el Uso y Ocupación del Suelo, señala:

***"(...) Análisis y criterio jurídico***

- 1. El COOTAD en el artículo 322, dispone que los proyectos de ordenanzas deberán referirse a una sola materia.*
- 2. De la revisión del Proyecto y específicamente de su Disposición Transitoria Segunda se establece que se dispone a la Administración General a través de la Dirección Metropolitana Financiera, que remita para conocimiento del Concejo Metropolitano el*



*proyecto de ordenanza que contenga el tarifario para aplicación de las entidades colaboradoras de los trámites referentes a "Regularización de excedentes o diferencias de superficies de terreno urbano y rural" y "Reconocimiento y/o Regularización de edificaciones existentes."*

*3. La materia del Proyecto se refiere a la REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, y su Disposición Transitoria Segunda, en la parte pertinente, hace mención a una propuesta normativa para regular el tarifario para trámites de reconocimiento y/o regularización de edificaciones existentes, que es una materia distinta al ámbito del Proyecto.*

*Con sustento en el análisis y fundamentos jurídicos realizados y con el alcance de la consulta formulada, la Procuraduría Metropolitana emite criterio legal, no vinculante, en el sentido que, no sería pertinente referirse en la Disposición Transitoria Segunda del Proyecto al tema del tarifario para trámites de reconocimiento y regularización de edificaciones existentes.*

*Adicionalmente, nos permitimos sugerir, respecto al texto de la Disposición Transitoria Segunda, que la presentación de proyectos de ordenanza debe observar el régimen jurídico aplicable al procedimiento parlamentario y en particular la facultad de iniciativa para presentar ordenanzas que tienen el alcalde, los concejales y los ciudadanos, de conformidad con el art. 12 de la Resolución No. C 074 de 08 de marzo de 2016".*

3.4.- Mediante oficio Nro. STHV-2021-1236-O de 28 de octubre de 2021, el Arq. Vladimir Tapia, Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda, señala:

*"(...) En este contexto, toda vez que se han atendido y aclarado las observaciones del caso, pongo a consideración de la Comisión de Uso de Suelo para continuar con el proceso legislativo de promulgación del proyecto de ORDENANZA REFORMATIVA DEL LIBRO IV DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1 DEL USO DEL SUELO, TÍTULO II DE LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS".*

3.5.- Mediante oficio Nro. GADDMQ-PM-2021-3246-O de 08 de noviembre de 2021, el Mgs. Paúl Romero, Subprocurador de Asesoría de Uso y Ocupación de Suelos, señala:

*"(...) Como ha quedado anotado, este Informe se acota en función del Requerimiento, y, por tanto, se refiere a las observaciones de carácter jurídico realizado por la Comisión de Uso de Suelo respecto al Proyecto:*



1. La determinación del Error Técnico Aceptable de Medición "ETAM", es una facultad establecida por el COOTAD a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Distrital para que se lo regule mediante ordenanza.

En este sentido, el sustento legal para la determinación de los porcentajes del ETAM se encuentra en el artículo 481.1 del COOTAD, correspondiendo a las dependencias técnicas sustentar el porcentaje propuesto en el proyecto ordenanza.

2. En el artículo 6 del Proyecto, se propone sustituir un artículo que se titula "Casos de Propiedades Horizontales", sin embargo, en el mismo se hace referencia tanto a predios en propiedad horizontal, cuanto a predios cuya propiedad se encuentra en derechos y acciones, por lo que se sugiere que el título refleje el contenido del texto del artículo.

3. En el artículo 7 del Proyecto, tercer artículo innumerado, se propone que las áreas afectadas que no han sido transferidas al Municipio mediante escritura no serán tomadas en cuenta para la rectificación y regularización de áreas. Consideramos que esta propuesta solo es viable cuando las áreas afectadas hayan sido objeto de una declaratoria de utilidad pública que haya concluido con la transferencia del área afectada mediante escritura o sentencia ejecutoriada dentro del juicio de expropiación, debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad, caso contrario el área del lote se mantiene conforme a su título de dominio.

En el mismo artículo se menciona la posibilidad de que el propietario pueda donar las áreas afectadas a favor del GADM de Quito. Respecto a este planteamiento se debe tener en cuenta que para la donación de las áreas afectadas, estas deben estar debidamente singularizadas, para lo cual existen dos procedimientos: (i) la declaratoria de utilidad pública; y, (ii) el fraccionamiento que necesariamente debería observar la zonificación y contribución de áreas verdes.

4. Se sugiere citar los artículos del Código Municipal actualizado.

El pronunciamiento de la Procuraduría Metropolitana no se refiere a los aspectos de orden técnico, los cuales son, en razón de la competencia, de exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos que los generen".

#### 4. BASE NORMATIVA:

La Constitución de la República del Ecuador, dispone:

"Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales."



*“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:*

- 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*
- 3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana”*

*“Art. 266.- Los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias. (...)*

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala:

*“Art. 7.- Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...)”*

*“Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;*

- b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;*
- c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;”*

*“Art. 87.- Atribuciones del Concejo Metropolitano.- Al concejo metropolitano le corresponde:*

- a) Ejercer la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado metropolitano, mediante la expedición de ordenanzas metropolitanas, acuerdos y resoluciones*
- v) Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”*

*“Art. 326.- Conformación.- Los órganos legislativos de los gobiernos autónomos descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones.”*



La Ordenanza Metropolitana Nro. 001 que contiene el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala:

*“Artículo 20.- Definición y función. - Las comisiones del Concejo Metropolitano son órganos asesores del Cuerpo Edilicio, conformados por concejales y concejales metropolitanos, cuya principal función consiste en emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas puestos en su conocimiento.”*

*“Artículo 35.- Deberes y atribuciones de las comisiones.- Las comisiones permanentes tienen los siguientes deberes y atribuciones de acuerdo con la naturaleza específica de sus funciones:*

*a. Emitir antecedentes, conclusiones, recomendaciones y dictámenes para resolución del Concejo Metropolitano sobre los temas propuestos en su conocimiento. “*

## 5. ANÁLISIS Y CONCLUSIONES:

Revisado el expediente se constata que los informes se refieren al proyecto de *“ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATIVA DEL LIBRO IV DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1 DEL USO DEL SUELO, TÍTULO, II DE LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”*.

En ese sentido, la Comisión de Uso de Suelo concluye que se debe acoger lo señalado en los informes técnicos y legales constantes en el expediente y emitir dictamen favorable para conocimiento y análisis en el seno del Concejo Metropolitano de Quito.

## 6. DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente, en sesión ordinaria Nro. 119 de 22 de noviembre de 2021, al revisar la documentación técnica y legal que reposa en el expediente respecto al proyecto de *“ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATIVA DEL LIBRO IV DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1 DEL USO DEL SUELO, TÍTULO, II DE LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO”*, y, con fundamento en los artículos 87 literales a) y v), y 326 del Código



Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, resuelve emitir **DICTAMEN FAVORABLE** para que el Concejo Metropolitano conozca y apruebe en segundo debate el proyecto de "ORDENANZA METROPOLITANA REFORMATORIA DEL LIBRO IV DEL EJE TERRITORIAL, LIBRO IV.1 DEL USO DEL SUELO, TÍTULO, II DE LA REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO".

#### **SUSCRIPCIÓN DEL INFORME:**

Los miembros de la Comisión de Uso de Suelo abajo firmantes, aprueban el día lunes 22 de noviembre de 2021, el informe de la comisión, suscribiendo el presente documento por duplicado.

Mónica Sandoval C.

Concejala Mónica Sandoval

**Presidenta de la Comisión de Uso de Suelo**

Concejal Eduardo Del Pozo  
**Miembro de la Comisión**

Concejal Juan Carlos Fiallo  
**Miembro de la Comisión**

Secretaría General del  
**CONCEJO**



### **CERTIFICADO DE VOTACIÓN:**

La delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano de Quito a la Comisión de Uso de Suelo certifica que la comisión aprobó el presente informe; el que fue conocido, tratado, debatido y aprobado en el seno de la comisión en sesión ordinaria Nro. 119 de 22 de noviembre de 2021, con la siguiente votación de los concejales: A FAVOR: Mónica Sandoval, Eduardo Del Pozo, Juan Carlos Fiallo, total tres votos (03); EN CONTRA: total cero (00); ABSTENCIÓN: total cero (00); y, EN BLANCO: total cero (00). CONCEJALES AUSENTES: Fernando Morales, René Bedón, total dos (02).

Quito D.M., 22 de noviembre de 2021.

Muy atentamente,

Marisela Caleño Quinte

**Delegada de la Secretaría General del Concejo Metropolitano a la Comisión de Uso de Suelo**

Secretaría General del  
**CONCEJO**